DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Lisavegen 54

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Lisavegen 54, 6050 VALDERØYA
GISKE kommune
gnr. 183, bnr. 1160

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18845-2945 **Eiendomsverdi ref nr:** XT1526

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede fra 2011 beliggende i Lisavegen på Valderøya i Giske kommune.
Boligen har hovedetasje + loft.
Prosjektet er byggemeldt i 2009, og det er dermed forskrifter fra da som er gjeldende.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takkonstruksjon i tre fra byggeår. A-takstoler på hovedbygget hvor store deler er gjenbygget. Det er duk som undertak.Over garasje er det kryploft og w-takstolkonstruksjon i tre, adkomst via trappeluke, besiktiget fra lukeområdet.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass. det er 3 overlysvinduer på loft.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er i garasje leddport i metall med portåpner.
Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er stigetrinn for feier.
Det er på sørvegg tilbygd ei enkel utebod, som er oppført i enkel trekonstruksjoner med liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre som er tekket med papp banebelegg. Det er terrassebord på gulv.
Bodens areal er ikke målbart, ca 4 kvm gulvareal. Vurdert utifra byggets enkle standard.
Treterrasse på terreng mot nordvest på ca 45 kvm, montert levegg

INNVENDIG

Gå til side

Loftsetg har parkett på gulv, det er malte tapetserte veggflater og himlingsplater i innvendige tak.
Hovedetg har parkett/fliser på gulv., det er malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater og himlingsplater i innvendige tak.
Trebjelkelag, det er støpt plate mot grunnen.
Det er isolert stålpipe og vedovn.
Det er ei malt innvendig tretrapp med tretrinn. Den har et trerekkverk, det er montert håndrekke.
Det er malte, glatte innvendige dører.
Skyvedørsgarderobe.
Garasjen har støpt betonggulv, bordkledning på veggene og trebord i innvendig tak. Det er trappeluke til kryploft. over garasjen. I bakre del av garasjen er det en bod med betonggulv, platekledde vegger og innvendig tak. Sentralstøvsugermotoren er montert i boden.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Loft › Bad loft
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter fra 1997 til 2010, men det finnes ingen dokumentasjon. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt flislagt gulv med gulvvarme.
Det har innredning med servant (nyere) , boblebadekar og vegghengt toalett.
Våtrommet har balansert ventilasjon, tilluft via spalte ved dør.

Våtrom › 1.Etasje › Bad 1.etasje
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter fra 1997 til 2010, men det finnes ingen dokumentasjon. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt flislagt gulv med gulvvarme.
Det har innredning med servant, dusjdører og vegghengt toalett.
Våtrommet har balansert ventilasjon, tilluft via spalte ved dør.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom er fra byggeår og har malte veggflater og himlingsplater i innvendige tak. Det har flislagt gulv. På rommet er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, sikringsskap og rør i rør skap er montert på rommet.
Våtrommet har balansert ventilasjon, tilluft via spalte ved dør.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er laminat på gulv.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2023, videre er det montert inn ei mindre varmepumpe på soverom på loft, men er noe eldre.
Utført av eier, fagmann på området.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.Det er påvist lufting over tak.
Det elektriske anlegget er fra byggeår. Det er automatsikringer i sikringsskap fra byggeår, det er ny måler i 2017. Det ligger god dokumentasjon i sikringsskap på hovedinstallasjon fra Eidsnes Elektro AS. Mindre arbeid er gjennomgått av Bravida 31.10.2023
Gjennomgang av installasjon for smarthuskomponenter og elbillader, samsvarserklæring foreligger.
Vannrørsystemet, bestående av rør i rør system, ble inspisert i rørskapet på vaskerommet, det er en stoppekran på vaskerom
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i knekott på loft.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom fra 2022.
Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.
Kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i relativt planert terreng.
Avløpsledningen er ut i fra alder utført med PP plastrør, og avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er ut i fra alder av plast (PEL eller PE), og vannet er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	149 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

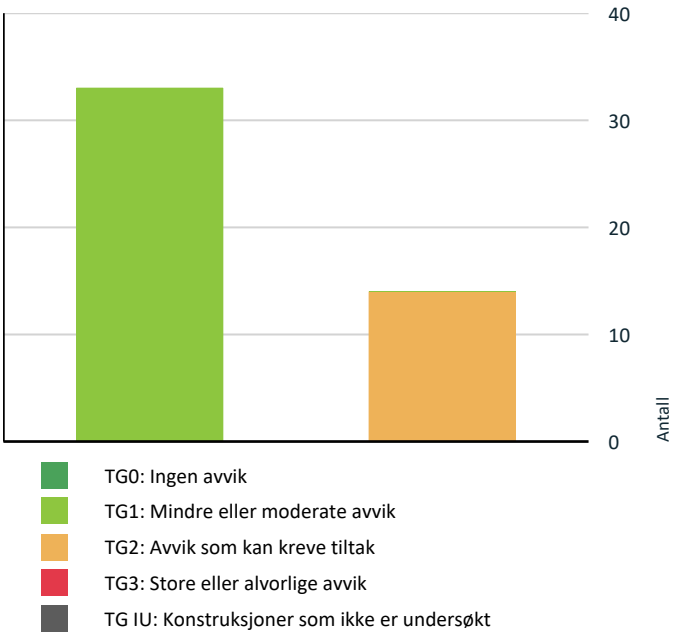
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loftsetasje samsvarer med godkjente tegninger. I hovedetasje er bad i rom som på tegning ert angitt som vaskerom, mens dagens vaskerom er på tegning angitt som toalettrom. Videre er det avdelt et soverom i stue i ettertid, men dette samsvarer med en alternativ innredning på tegning. Ingen av disse endringene anses som søknadspliktige endringer.
Dagens garasje fremstår på tegning som carport, selv om det på romangivelse er angitt "garasje" på tegning, port er montert inn senere år. Dette kan være søknadspliktig endring.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er vikitg at leser av rapporten er klar over dette forventningnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Boligen ble oppført i 2011. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her, med unntak av etasjeskille og full vurdering av kjøkken.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist noe mose på taket.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger. Dette gjelder et mindre område ved hovedytterdør. Det er påvist ei sprekke/glis overgang gulv/gulvlist på soverom mot sørvest på loft.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning/vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Loft > Bad loft > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Loft > Bad loft > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist mindre antydning til riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

Tilbygg / modernisering

2023	El arbeid	Satt inn elbil lader. Termostat bad og gang, og lysstyring, utført av Bravida. Dokumentasjon ligger på boligmappa fra Bravida AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertakstekking er duk e.l. Besiktiget fra takfot i stige og overlysvindu. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er stigetrinn for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• For å tilfredsstille søknadstidspunktets krav bør det være snøfangere der folk normalt sett oppholder seg..

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre fra byggeår. A-takstoler på hovedbygget hvor store deler er gjenbygget, kun besiktiget fra kottluker ved ventilasjonsanlegg og mot vest og innvendig fra innredet loft. Det er duk som undertak. Over garasje er det kryploft og w-takstolkonstruksjon i tre, adkomst via trappeluke, besiktiget fra lukeområdet.

Årstall: 2011

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Årstall: 2011

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. det er 3 overlysvinduer på loft.

Årstall: 2011

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er i garasje leddport i metall med portåpner.

Årstall: 2011

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse på terreng mot nordvest på ca 45 kvm, montert levegg

Årstall: 2011

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er på sørvegg tilbygd ei enkel utebod, som er oppført i enkel trekonstruksjoner med liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre som er tekket med papp banebelegg. Det er terrassebord på gulv. Det er ei enkel plassbygget tresdør. Bodens areal er ikke målbart, ca 4 kvm gulvareal. Vurdert utifra byggets enkle standard.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Loftsetg har parkett på gulv. Hovedetg har parkett/fliser på gulv.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger. Dette gjelder et mindre område ved hovedytterdør. Det er påvist ei sprekke/glis overgang gulv/gulvlist på soverom mot sørvest på loft.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.
• Sprekke ved gulvlist bør utbedres.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Loftsetg har malte tapetserte veggflater og himlingsplater i innvendige tak.
Hovedetg har malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater og himlingsplater i innvendige tak.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger. Sprekke ved gulvlist bør utbedres.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom sørøst i loftsetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i soverom sørvesti loftsetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stuedel i hovedetasje over en lengde på ca 2 m.
Trebjelkelag, det er støpt plate mot grunnen. Jfr overflater gulv.

Årstall: 2011

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn. Ovnen er en Contura ovn, normalt sett beregnet å stå inntil 100 mm fra brennbart materiale på bakside.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i bygningen.

TG 1 Garasje og utebod

Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv, bordkledning på veggene og trebord i innvendig tak. Det er trappeluke til kryploft. over garasjen. . I bakre del av garasjen er det en bod med betonggulv, platekledde vegger og innvendig tak. Sentralstøvsugermotoren er montert i boden. Denne vurderingen gjelder de innvendige forholdene; hovedkonstruksjoner som tak, vegger og port er vurdert under de respektive konstruksjonene.

VÅTROM

LOFT > BAD LOFT

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter fra 1997 til 2010, men det finnes ingen dokumentasjon. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt flislagt gulv med gulvvarme. Det har innredning med servant (nyere) , boblebadekar og vegghengt toalett.

Årstall: 2011



oversikt bad loft

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommets tettesjikt i henhold til krav i NS 3600-2025.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2011

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ikke lokalt fall mot sluk, gulv er omtrent flatt i området ved sluken. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 13 mm + fuge.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD LOFT

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran sdom tettesjikt.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk bad loft

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2011



Sluk bad loft

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2011

LOFT > BAD LOFT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon, tilluft via spalte ved dør.

Årstall: 2011

LOFT > BAD LOFT

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vekt%, tørt treverk.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter fra 1997 til 2010, men det finnes ingen dokumentasjon. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt flislagt gulv med gulvvarme. Det har innredning med servant, dusjdører og vegghengt toalett.

Årstall: 2011



Bad 1.etasje

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommets tettesjikt i henhold til krav i NS 3600-2025.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre antydning til riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Jfr hulltaking.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 14 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm+ fuge ved terskel, totalt sett ok høydeforskjell.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport



Sluk bad 1.etasje



Oversikt vaskerom

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2011

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon, tilluft via spalte ved dør.

Årstall: 2011

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra vaskerommet bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vekt%, tørt treverk.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom er fra byggeår og har malte veggflater og himlingsplater i innvendige tak. Det har flislagt gulv. På rommet er det skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og rør i rør skap er montert på rommet.

Årstall: 2011

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommets tettesjikt i henhold til krav i NS 3600-2025.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2011

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Dette er et vaskerom hvor håndtering av lekkasjevann er viktigst og dermed er høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved dør det vesentlige.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og malingsystem som tettesjikt med synlig vanntett sjikt.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2011



Sluk vaskerom 1.etasje

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2011

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon, tilluft via spalte ved dør.

Årstall: 2011

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra vaskerommet, benyttet samme hull som for badet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8 vekt%, tørt treverk.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er laminat på gulv.

Årstall: 2011



Oversikt kjøkken

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørsystemet, bestående av rør i rør system, ble inspisert i rørskapet på vaskerommet. Avrenningen går til rom med sluk. Kursene er ikke merket, og det er stoppekran på vaskerom. Vurderingen er basert på rørenes materiale, alder og observasjoner gjort i rørskapet.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.Det er påvist lufting over tak. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Årstall: 2011

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i knekott på loft.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.

Årstall: 2022

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2023, videre er det montert inn ei mindre varmepumpe på soverom på loft, men er noe eldre enn den i 1.etasje (brukt).
Utført av eier, fagmann på området.

Årstall: 2023

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Det er automatsikringer i sikringsskap, det er ny måler i 2017. Det ligger god dokumentasjon i sikringsskap på hovedinstallasjon fra Eidsnes Elektro AS. Mindre arbeid er gjennomgått av Bravida 31.10.2023 Gjennomgangen fra Bravida gjaldt installasjon for smarthuskomponenter og elbillader, samsvarserklæring foreligger.

Det foreligger samsvarserklæring, sluttkontroll og FDV dokumentasjon fra Eidsnes Elektro AS på hovedinstallasjon.
Vurderingen baseres på anleggets alder og tilgjengelig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer og øvrige underlagsdokumenter fra utførende installatør, men det presiseres at det ikke er utført noen elektrofaglig gjennomgang eller kontroll av anlegget utover takstmannens visuelle observasjon og dokumentasjonen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.

Årstall: 2011

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.

Årstall: 2011

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt planert terreng.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan få betydning dersom en skal foreta søknadspliktige tiltak på eiendommen, ved at en må foreta nærmere undersøkelser av grunnforholdene.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• For å tilfredsstille søknadstidspunktets krav bør det være snøfangere der folk normalt sett oppholder seg..
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Dette kan få betydning dersom en skal foreta søknadspliktige tiltak på eiendommen, ved at en må foreta nærmere undersøkelser av grunnforholdene.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/124 m²

Enebolig: 2 Bad, 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering

Enebolig i kjede fra 2011 beliggende i Lisavegen på Nordstranda på Valderøya i Giske kommune.
Eiendommen ligger i et større boligfelt som har vært under utbygging på 2000-tallet. Området er utbygd med eneboliger og konsentrerte boliger, barnehage etc. Kort veg til skoler/barnehage og til butikk. Det er ca 15 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Boligen er ca 15 år, jfr Tilstandsrapport.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked .

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lisavegen 42 ,6050 VALDERØYA 123 m² 2012 3 sov	23-04-2025	4 290 000	**4 290 000**		4 290 000	**34 878**
2	Lisavegen 29 ,6050 VALDERØYA 0 m² 2013 3 sov	01-06-2026	4 800 000	**4 700 000**		4 700 000	**33 571**
3	Nordstrandmyrane 18 ,6050 VALDERØYA 121 m² 2009 4 sov	28-01-2025	3 990 000	**3 950 000**		3 950 000	**32 645**
4	Nordstrandmyrane 14 ,6050 VALDERØYA 122 m² 2009 3 sov	11-11-2025	4 000 000	**3 900 000**		3 900 000	**31 967**
5	Lisavegen 50 ,6050 VALDERØYA 124 m² 2011 3 sov	20-11-2023	3 990 000	**3 950 000**		3 950 000	**31 855**
6	Nordstrandmyrane 23 ,6050 VALDERØYA 129 m² 2008 3 sov	05-06-2025	4 000 000	**4 200 000**		4 200 000	**31 818**
7	Nordstrandmyrane 25 ,6050 VALDERØYA 125 m² 2008 3 sov	12-06-2025	3 850 000	**3 900 000**		3 900 000	**30 469**
8	Øvre Nordstranda 33 ,6050 VALDERØYA 181 m² 1963 3 sov	26-05-2026	3 390 000	**3 300 000**		3 300 000	**18 232**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		7 991
Kommunale avgifter ca	Kr.		19 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**27 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Diverse	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 000 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 000 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 600 000**

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

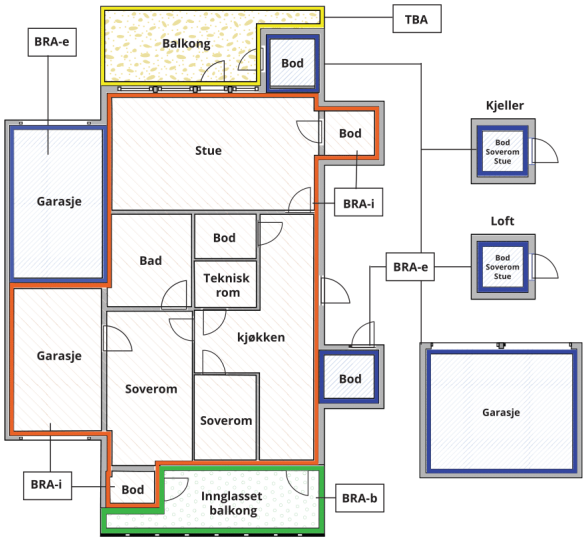
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	49			49	
1.Etasje	75	25		100	45
SUM	**124**	**25**			**45**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad loft, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Bad 1.etasje, hall m/trapp, stue/kjøkken, vaskerom, soverom/tv stue	Garasje, utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loftsetasje samsvarer med godkjente tegninger. I hovedetasje er bad i rom som på tegning ert angitt som vaskerom, mens dagens vaskerom er på tegning angitt som toalettrom. Videre er det avdelt et soverom i stue i ettertid, men dette samsvarer med en alternativ innredning på tegning. Ingen av disse endringene anses som søknadspliktige endringer.
Dagens garasje fremstår på tegning som carport, selv om det på romangivelse er angitt "garasje" på tegning, port er montert inn senere år. Dette kan være søknadspliktig endring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jfr liste

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Stian André Remseth Lynghjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	183	1160		0	480.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lisavegen 54

Hjemmelshaver

Lynghjem Christina, Lynghjem Stian André Remseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i kjede fra 2011 beliggende i Lisavegen på Nordstranda på Valderøya i Giske kommune.
Eiendommen ligger i et større boligfelt som har vært under utbygging på 2000-tallet. Området er utbygd med eneboliger og konsentrerte boliger, barnehage etc. Kort veg til skoler/barnehage og til butikk. Det er ca 15 min kjøring til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, asfalt, garasje med bod mot nabobygg. Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.11.2011	Brukstillatelse, ferdigattest 1.7.2015	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	
3	09.06.2026	
4	09.06.2026	
5	13.06.2026	Korrigert
6	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Lisavegen 54, 6050 VALDERØYA

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lisavegen 54	Lisavegen 54	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juni 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Lynghjem, Stian André Remseth

Selger

Lynghjem, Christina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn elbil lader. Termostat bad og gang Og pleid lysstyring

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Meg selv

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43156995

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stian André Remseth Lynghjem	**2026-06-01**	**Christina Lynghjem**	**2026-06-01**

Identification

Stian André Remseth Lynghjem

Identification

Christina Lynghjem

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stian André Remseth Lynghjem	01/06-2026 12:41:20	BankID OIDC High
Christina Lynghjem	01/06-2026 13:45:38	BankID OIDC High

Utskriftsdato: 01.06.2026

Eiendomskart for eiendom 1532 - 183/1160//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	480,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6934809,2	**Øst**	352257,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6934801,21	352251,26	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,59	
2	6934795,28	352250,57	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,97	
3	6934793,7	352278,48	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,95	
4	6934811,24	352279,4	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,56	
5	6934812,72	352252,63	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,81	

REGULERINGSFØRESEGNER FOR NORDSTRAND REGULERINGSPLAN

§ 1 Arealbruk

Det regulerte området er på planen vist med plangrense
Arealet innenfor denne grensa er regulert etter § 25 i Plan og bygningslova.

Byggeområder (Pbl § 25, 1 ledd nr.1)

- Rekkehus/kjedehus i konsentrert bebyggelse
- Blokkbebyggelse som 2 til 3 etasjes bygninger
- Allmennyttig formål – barnehage

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1 ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Anna veggrunn
- Støyvoll

Friområder (Pbl § 25, 1 ledd nr.4)

- Friområder
- Turveg

Fellesområder (Pbl § 25, 1 ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

§ 2 Generelt

Andre lover og vedtekter
Reguleringsføresegnene kommer i tillegg til Plan og bygningslova og gjeldende bygningsvedtekter for Giske kommune.
Unnatak
Unnatak fra reguleringsføresegnene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet (Komiteen for tekniske saker – KT) innenfor rammen av Plan- og bygningsloven §§ 7 og 28-1 pkt 2 og bygningsvedtektene.

§ 3 Felles føresegner

Tomteplan eller byggeplan for hvert byggeområde
I byggesøknaden/byggemeldinga skal det vedlegges ei tomteplan eller byggeplan for hvert byggeområde som viser:

- Plassering av bygg, - høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- Byggene sin høyde og møneretning
- Evt. avgrensing av tomter
- Leikeareal, parkering og anna disponering av ubebygde deler av området
- Det skal settes av tilstrekkelig areal til felles leik og opphold. Areala skal være egnet til formålet. Det inntegnes nærlekeplass med sandkasse til hvert boligområde på situasjonsplan i forbindelse med byggemelding.
- Evt. eksisterende trær som skal taes vare på.

Som vedlegg til planen skal det foreligge opplysninger og formgiving, materialbruk og evt. andre prinsipp som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom de ulike bygga, og mellom bygg og omgivelser.

Byggegrenser
Bygg skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder Plan og bygningslova

Gjerde, murer m.m.
På den enkelte tomta bør en ta vare på mest mulig av eksisterende vegetasjon.
Gjerder mot veg og nabo bør ikke overstige 1,5meter.
Der planering gjør det nødvendig med støttemur mot nabotomt eller veg, kan teknisk utvalg kreve at planeringshøyden blir senka eller heva slik at høyden på støttemuren blir redusert.

Trafo, pumpehus og lignende (Jfr. sak 7-2)
Innenfor byggeområda kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre innretninger der dette er nødvendig.
Frittstående bygg skal tilpasses omkringliggende bygg med omsyn til form og farge.

Støyskjermer
Det kan etableres støyskjermer/-voller mellom riksvegen og byggegrensene for områda. Dette området kan det ikke bygges på eller brukes til lagring. Området skal ta opp skilnad i høyde, og jamne ut skilnaden mellom nytt og gammelt terreng, og skjerma av områda visuelt og med omsyn til støy. Her skal det plantes og såes slik at området får et tiltalende uttrykk, og eksisterende vegetasjon skal stelles og bevares best mulig. Området skal gjøres helt ferdig før det blir gitt ferdigattest.

BYGGEOMRÅDER (Pbl § 25,1 ledd nr.1)

§ 4 Konsentrert bebyggelse (KS 1 og KS 2)

Utnytting av tomta
Rekkehus, kjedehus kan oppføres i 2 etasjer med mønehøyde inntil 10meter og gesimshøyde inntil 8meter.
Utnyttingsgraden for KS 1 er satt til BYA ~~35~~ 40 % og for KS 2 til BYA 30 %

Situasjonsplan
Jfr. tidligere avsnitt § 3

Garasjer
Det er ikke tillat å bygge større garasje enn 50 kvm. Unntatt er felles garasjeanlegg for mer enn 2 boliger. Maks mønehøyde 5,5m ved sadeltak. Gesimshøyden skal alltid være lavere enn 2,7m. Det skal være 2 oppstillingsplasser for biler for hver boenhet, inklusive garasje.

§ 5 Blokkbebyggelse (B1)

Utnytting av tomta
Det kan her oppføres blokker i inntil 3 etasjer med mønehøyde inntil 14m og gesimshøyde inntil 12m. Tilnærmet flatt tak kan aksepteres.
Utnyttingsgraden er satt til BYA 45%
Situasjonsplan - som ovenfor.

Garasjer
Det skal bygges felles garasjeanlegg, frittliggende på tomta eller innpasset i blokka. Hver boenhet skal ha 1 garasjeplass under tak og 1 gjesteparkeringsplass som kan være på åpen parkeringsplass.

§ 6 Allmennyttig formål- barnehage

Utnytting av tomta

Det skal oppføres barnehage på tomta. Den kan bygges i inntil 2 etasjer med mønehøyde inntil 10meter og gesimshøyde inntil 8meter.
Utnyttingsgraden er satt til BYA = 25%
Situasjonsplan – som ovenfor

Parkering

Det er regulert egen parkeringsplass for barnehagen. Antall plasser skal være i samsvar med regelverket i Giske kommune for barnehager.
Ved utformingen skal det legges vekt på at trafikksituasjonen ved levering og henting av barn skal foregå så trygt som mulig.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl § 25, 1.ledd nr 3)

§ 7 Kjøreveg

Krav til vegutforming

Vegen skal bygges etter standard norm fra Giske kommune og vegnormen til Statens vegvesen (Vegnormalen 017) I planen er det 1 veg.

§ 8 Anna vegareal

Vegetasjonen i grøft- og kantareal skal, der det er mulig, bli tatt vare på.

§ 9 Gang og sykkelveg

Denne har en bredde på 2,5m og følger den offentlige vegen fra vegkrysset til snuplassen.

FRIOMRÅDER (Pbl § 25, 1.ledd nr.4)

§ 10 Friområde – akebakke

Området skal være et friområde, åpent for lek og rekreasjon sommer som vinter
Det skal i størst mulig grad beholdes slik det er i dag.

§ 11 Turveg

Turveg i 2m bredde knytter friområdet til øvrige områder. Det er ikke forutsatt at den skal brøytes.

FELLESOMRÅDER

§ 12 Felles avkjørsel

Merket A - Regulert vegbredde er 4m, byggelinje fra senterlinje veg er 8m
Det forutsettes at huseierne her inngår avtale om brøyting med kommunen.
Merket B – Kjørebanebredde 3 meter. Vegen skal betjene gnr 183/294 og gnr 183/394.Vegstandarden betinger at det bare kan bygges 1 boligenhet på hver av tomtene.

§ 13 Felles parkeringsplass

Denne skal eies og brukes av barnehagen.
Eier av tomtene gnr. 183/294 og 183/394 har vegrett gjennom parkeringsplassen.

Revisjon A 14.05.08

16/1-2009

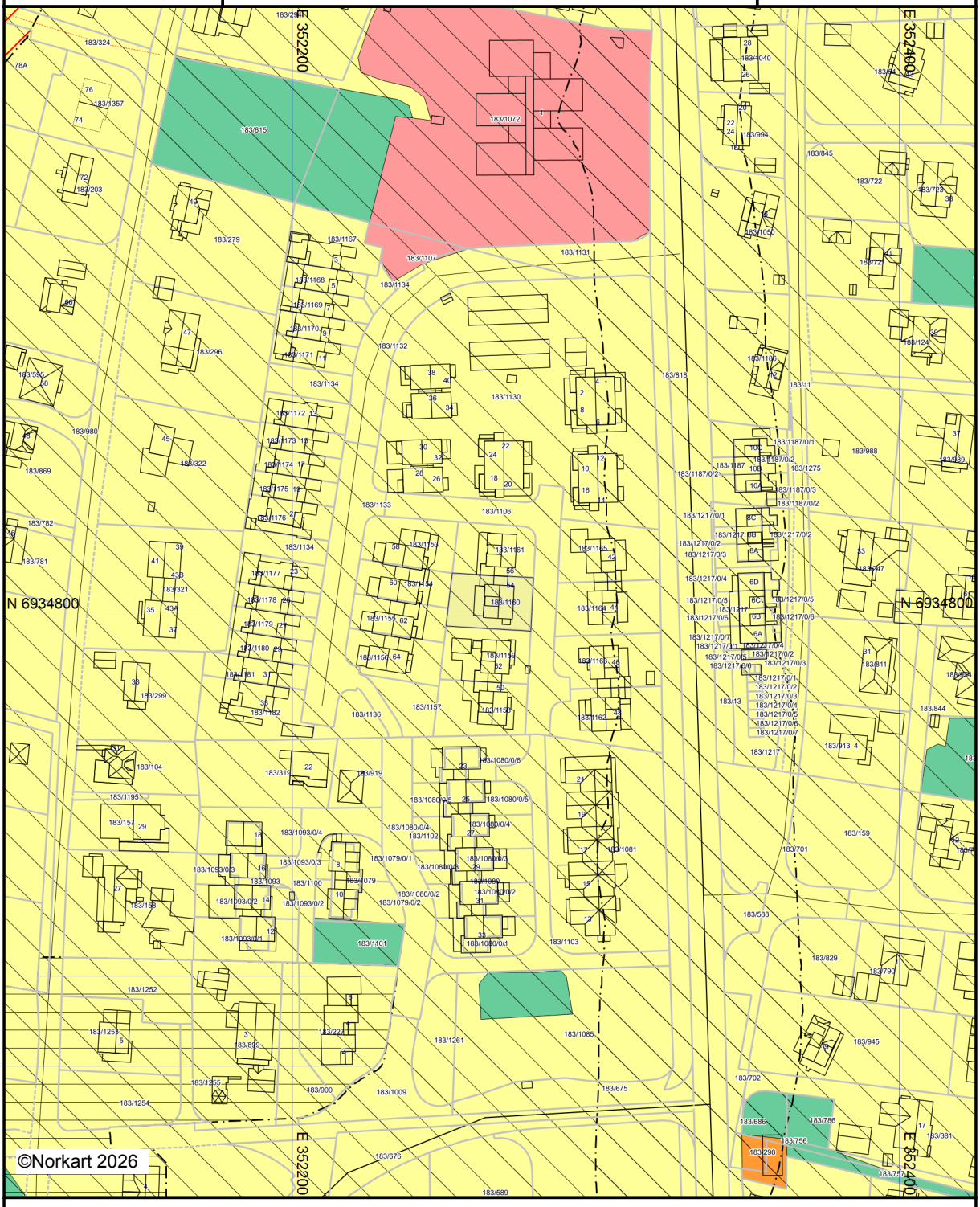
Giske kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 183/1160
Adresse: Lisavegen 54
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Farleder - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - nytt

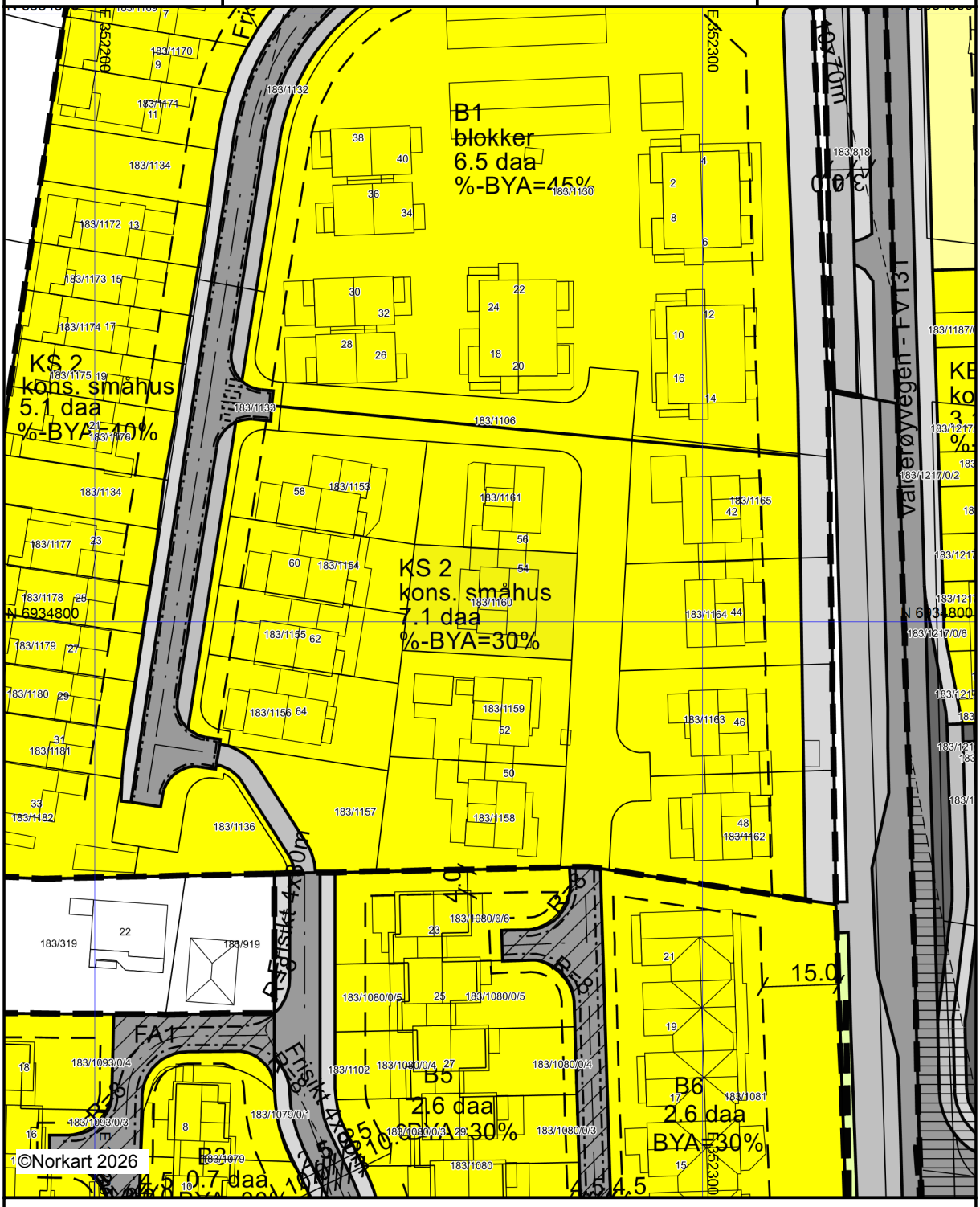
Giske kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 183/1160
Adresse: Lisavegen 54
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Giske kommune

Grunnkart

Eiendom: 183/1160
Adresse: Lisavegen 54
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

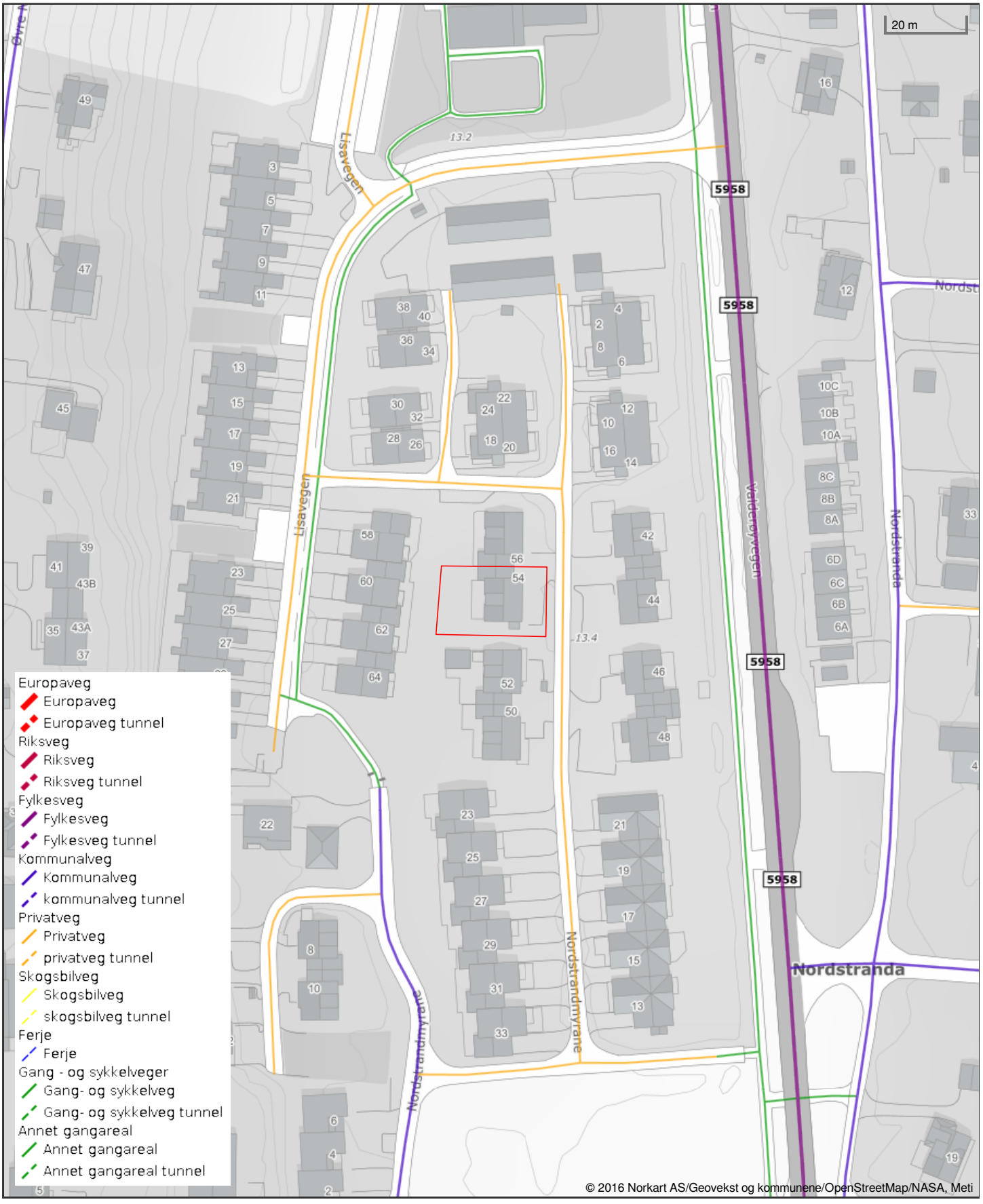
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 01.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1532 - 183/1160//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

GISKE KOMMUNE **Bygg- og oppmåling** **Rådhuset** **6050 VALDERØYA** Saksbehandler: André Hildre	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10 Vår ref. 09/1901 - 22 Eigedom/byggestad Lisavegen 54 Gnr 185 / Bnr 1160 / Festenr / Seksjon
Ansvarleg søkjer : FOKUS BYGG AS Øvre Nordstranda 6050 VALDERØY	Tiltakshaver: FOKUS BYGG AS Øvre Nordstrand 6050 VALDERØYA

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
17.06.2015	FOKUS BYGG AS
MERKNADER	Dei kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet. Bruksendring krev særleg løyve (jf. Pbl § 20-1).

Vedtak/løyve	VEDTAK DATO	DOKUMENT NR
Søknad om ferdigattest: 18.06.2015	01.07.2015	09/1901-22
Løyve til tiltak	24.08.2010	09/1901-11

Spesifikasjon

Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Tiltaket er 8 einebustadar i rekke med på 2 etasjar med felles carport merket med C i bustadplan.
Som er 1. del av bustadbygging. Dette er i regulert område Nordstranda.
Stadfesta reguleringsplan Nordstransmyrane er lagt til grunn i behandlinga av tiltaket.
Utbygd areal gir ei grad av utnytting for tomta på 24,2% BYA. (Tillate i regplan 30%)
BRA er 992 m^2. Mønehøgda er sett til 6,7 meter..
Kotehøgd for overkant grunnmur er ikkje sett, men ikkje over omliggande terreng.
Avstandar frå bygget er 3,5 meter frå nabogrense, 9,5 meter frå anna bygning og 25 meter frå vegmidte.

Bruksareal bustad BRA	
Underetasje	m^2
1. etasje	74,5 m^2
2. etasje	48,3 m^2
Bruksareal garasje/bod BRA	
Carport/bod	25,1m^2
Totalt BRA	147,9m^2

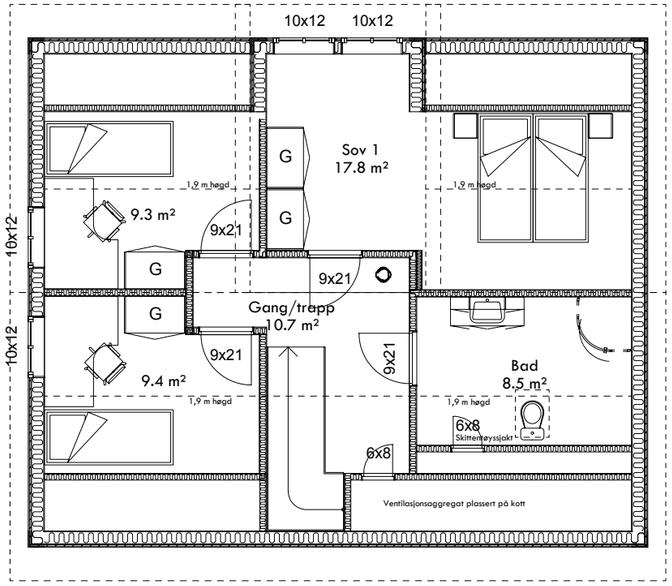
Offentleg kloakk	J	Offentleg vatn	J	Slamavskiljar	-	Pipe	1

Adresse: Valderhaug 4, 6050 VALDERØYA
Telefon: 70 18 80 00
Telefax: 70 18 80 01
Bankgiro: 4202 46 03339
E post: post@giske.kommune.no

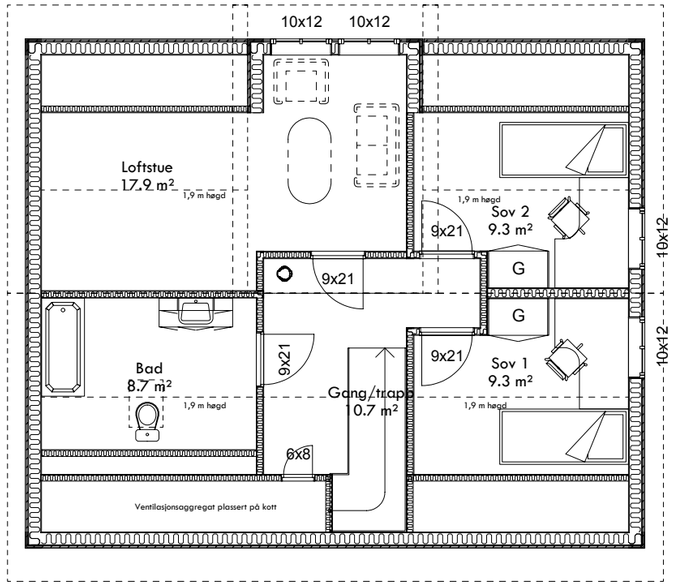
Underskrift	
Stad Valderøya 01.07.2015	Stempel/underskrift  André Hildre Avd. ing. byggesak

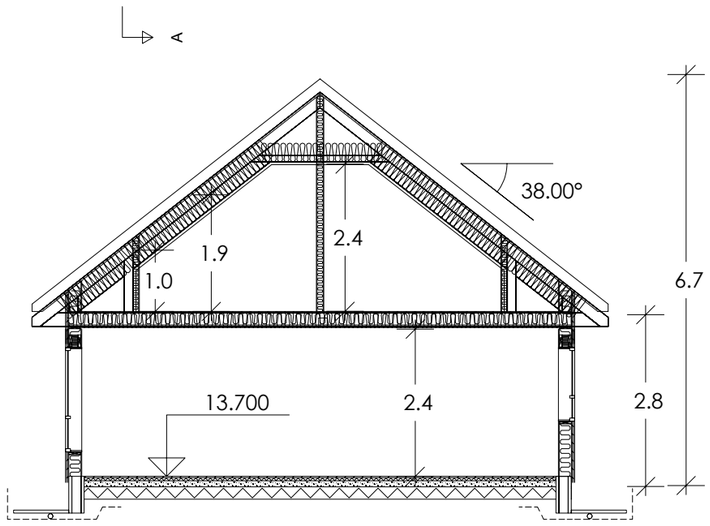
Utskrift til	
SERVICEKONTORET	Rådhuset, 6050 VALDERØYA
TILTAKSHAVER	FOKUS BYGG AS
SØK	FOKUS BYGG AS
UTFØRANDE	SØK vidareformidlar

Bruksløyve er eit enkeltvedtak som kan klagast på etter forvaltningslovas kap VI



47.5 m²





Nordtstrand Nord

DATA DESIGN SYSTEM®

MESTERHUS – det blir som avtalt

FOKUS BYGG

Tiltakshaver:

Byggeplass: Nordstranda

Kommune: Giske

Gnr: 185 Bnr: 1130 Mål: 1 : 100

Planer loft og snitt

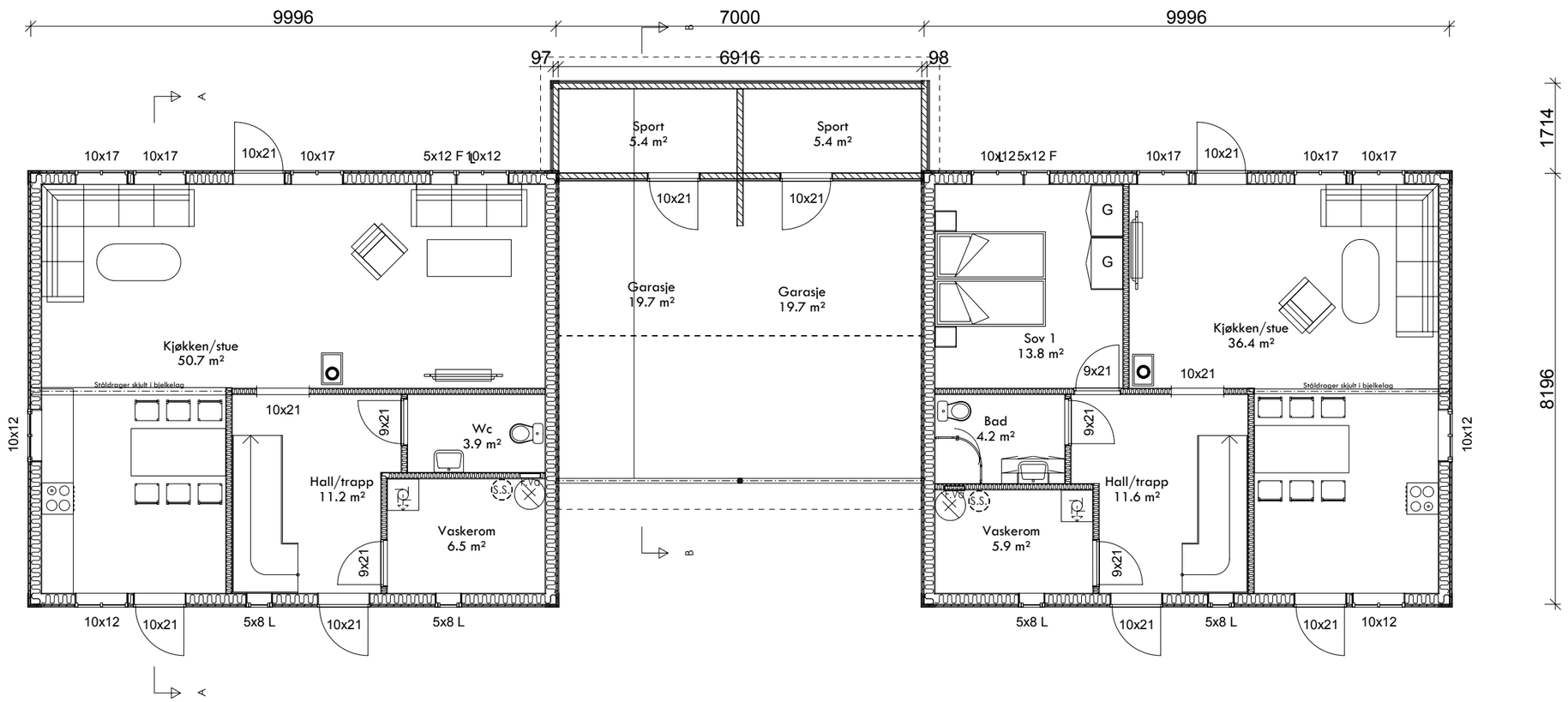
Dato: 02.03.2010

Tegn: Andre

Prosjekt: 002

Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



Arealberegning pr. enhet

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	74.5	25.1	99.6
2. etg. plan	48.3	0.0	48.3
SUM :	122.8	25.1	147.9
BYA :	218.0	0.0	218.0

BYA er for begge enheter.

Nordtstrand Nord

DATA DESIGN SYSTEM®

MESTERHUS – det blir som avtalt

FOKUS BYGG

Tiltakshaver:

Byggeplass: Nordstranda

Kommune: Giske

Gnr: 185 Bnr: 1130 Mål: 1 : 100

Planer og snitt

Dato: 11.02.2010

Tegn: Andre

Prosjekt: 002

Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom

Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 600976739

Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980721	GISKE KOMMUNE	Rådhuset, 6050 VALDERØYA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Naven	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
991341951	FOKUS BYGG EIENDOM AS	Øvre Nordstrand, 6050 VALDERØYA	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr
1532	183	1106

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1532	183	1160

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

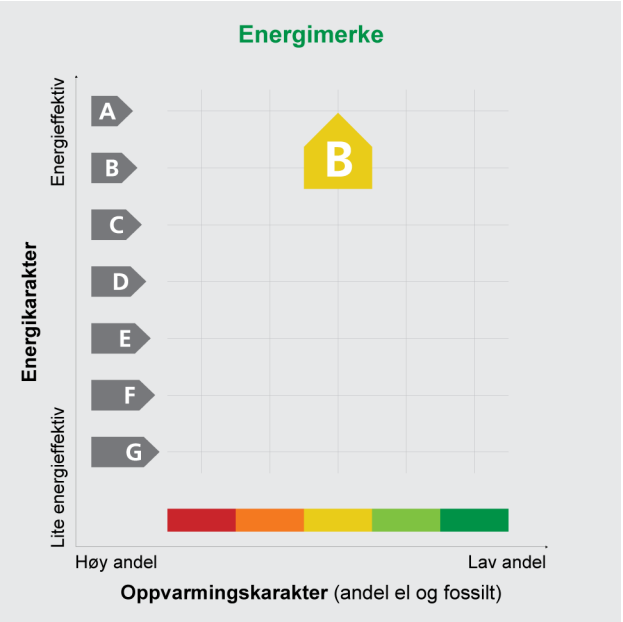
Attestert kopi av dok.nr. 2010/791488/200

Attesteringstidspunkt 2026-06-01 14:37

Side 1 av 1

ENERGIATTEST

Adresse	Lisavegen 54
Postnr	6050
Sted	VALDERØYA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	183
Bnr.	1160
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300283984
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-981147
Dato	12.03.2019



Innmeldt av	Mila Dittmann

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lisavegen 54
Postnr/Sted: 6050 VALDERØYA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 12.03.2019 15:31:37
Energimerkenummer: A2019-981147
Ansvarlig for energiattesten: Mila Dittmann
Energimerking er utført av: Mila Dittmann

Gnr: 183
Bnr: 1160
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300283984

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.